



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ ПО ЖАЛОБЕ № 108/18.1

31.07.2015

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению жалоб на действие (бездействие) организатора торгов, конкурсной или аукционной комиссии (Приказ Свердловского УФАС России от 12.01.2015 № 2) в составе:

председатель Комиссии <.....>;
члены Комиссии: <.....>;
<.....>;

при участии в качестве:

организатора торгов – Администрация Берёзовского городского округа (далее – **Администрация Берёзовского ГО, организатор торгов**) – <.....> (доверенность № 27/03-29 от 28.07.2015), <.....>;

заявителя – ООО «Управляющая компания «Управдом» - <.....> (Решение о назначении на должность от 01.04.2014);

заинтересованных в результатах торгов лиц:

- ООО «Управляющая компания «Созвездие» - <.....> (доверенность от 01.07.2015);

- ООО «ЖКХ-Холдинг» - <.....>.

рассмотрев в порядке ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – **Закон о защите конкуренции**) жалобу ООО «Управляющая компания «Управдом» (вх. № 01-16431 от 23.07.2015) на действия (бездействие) организатора торгов в лице Администрации Берёзовского ГО при организации и проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (извещение № 110615/3754339/01)

УСТАНОВИЛА:

О времени и месте рассмотрения жалобы организатор торгов уведомлен (исх. № 9601 от 24.07.2015), в том числе публично, путём размещения информации о рассмотрении жалобы на официальном сайте Свердловского УФАС России в сети «Интернет» (<http://sverdlovsk.fas.gov.ru/>).

Рассмотрение жалобы состоялось 28.07.2015 с объявлением перерыва до 31.07.2015, с целью предоставления организатором торгов дополнительных документов и сведений.

Заявитель в жалобе (вх. № 01-16431 от 23.07.2015) указал следующее:

Администрацией Берёзовского ГО 11.06.2015 на официальном сайте торгов в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru/>) опубликовано извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Берёзовского городского округа (№ 110615/3754339/01).

По мнению ООО «Управляющая компания «Управдом», при проведении рассматриваемого конкурса организатор торгов допустил следующие нарушения:

В нарушение п. 6 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (утв. Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006,

далее – **Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации**), несколько многоквартирных домов, расположенных на разных земельных участках (не граничащих между собой) объединены в один лот.

В нарушение п. 39 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации и п. 5.1 Конкурсной документации организатор торгов не отменил конкурс, хотя был уведомлен о том, что собственники помещений в некоторых многоквартирных домах, являющихся объектом конкурса, выбрали способ управления по данным домам.

В нарушение п. 40 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации организатор торгов не уведомил собственников помещений многоквартирных домов, являющихся объектом конкурса, о дате проведения конкурса.

На основании вышеизложенного, заявитель жалобы просит отменить результаты рассматриваемого конкурса.

Организатор торгов (Администрация Берёзовского ГО) считает жалобу ООО «Управляющая компания «Управдом» необоснованной по следующим основаниям:

Относительно нарушения п. 39 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации организатор торгов сообщил, что согласно п. 3 названных Правил, конкурс проводится, если: собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом (п. 1); принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, т.е. не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные [ст. 162](#) Жилищного кодекса РФ.

Согласно письму Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области от 25.06.2015 (исх. № 29-01-81/10691) законность управления многоквартирным домом подтверждается, в том числе реестром заключенных договоров управления не менее чем с 50% собственниками помещений в данном доме.

Таким образом, для рассмотрения вопроса об исключении конкретного многоквартирного дома из конкурсной массы, необходимо было предоставить организатору торгов протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и реестр заключенных договоров управления, что и было сделано по нескольким домам в период с 20.05.2015 по 21.07.2015 (данные дома исключены из конкурсной массы).

Относительно объединения в один лот нескольких многоквартирных домов расположенных на не граничащих между собой земельных участках, Администрация Берёзовского ГО сообщает, что целью такого формирования лота являлось объединение многоквартирных домов, расположенных в центральной части Берёзовского городского округа (более привлекательных для управляющих организаций) с домами, расположенными в удалённых районах.

Относительно нарушения п. 40 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации организатор торгов сообщил, что 16.06.2015 между Администрацией Берёзовского ГО и ООО «Планета Технологий» заключено Соглашение на оказание услуг по размещению информации, в соответствии с которым Общество обязано уведомить всех собственников помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса.

Рассмотрев имеющиеся материалы, заслушав доводы лиц участвующих в деле, Комиссия Свердловского УФАС России установила:

Защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом (п. 2 ст. 11 ГК РФ).

В соответствии с п. 4.2 ч. 1 ст. 23 Закона о защите конкуренции антимонопольный

орган рассматривает жалобы на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

В соответствии с п. 4 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Для организации и проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила.

Пунктом 2 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации установлено следующее:

Конкурс - форма торгов, победителем которых признается участник конкурса, предложивший за указанный организатором конкурса в конкурсной документации размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс (пп. 1);

Предмет конкурса - право заключения договоров управления многоквартирным домом в отношении объекта конкурса (пп. 2);

Объект конкурса - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводится конкурс (пп. 3);

Организатор конкурса - орган местного самоуправления, уполномоченный проводить конкурс (п. 5).

Участник конкурса - претендент, допущенный конкурсной комиссией к участию в конкурсе (пп. 8).

В соответствии с п. 4 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, конкурс проводится в соответствии с принципами: равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей (пп. 1), добросовестной конкуренции (пп. 2), эффективного использования средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме (пп. 3), доступности информации о проведении конкурса и обеспечении открытости его проведения (пп. 4).

Согласно п. 5 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации нарушение процедуры организации или проведения конкурса, предусмотренной настоящими Правилами, является основанием для признания судом недействительными результатов конкурса и договоров управления многоквартирным домом, заключенных по результатам такого конкурса.

В соответствии с п. 32 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации информация о проведении конкурса публикуется организатором конкурса в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о

размещении заказов для муниципальных нужд, а также размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет», предназначенном для размещения информации о размещении заказов для муниципальных нужд.

Согласно извещению, опубликованному 11.06.2015 на официальном сайте торгов в сети «Интернет» (<http://torgi.gov.ru/>, извещение № 110615/3754339/01) установлено следующее:

Предмет конкурса – право заключения договора управления многоквартирными домами на территории Берёзовского городского округа.

Лоты:

Лот № 1 - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Березовский, ул. Театральная 36;

Лот № 2 - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Березовский, ул. Строителей, 4а;

Лот № 3 - многоквартирные дома, расположенные по адресам: г. Березовский, ул. Спортивная, 10, 12, 14, 16, 20, 22; ул. Энергостроителей, 4а; ул. Новая, 11а;

Лот № 4 - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Березовский, ул. Театральная, 22;

Лот № 5 - многоквартирные дома, расположенные по адресам: г. Березовский, ул. Красных Героев, 4 к. 1, ул. Красных Героев, 4 к. 2; ул. Заречная д.20а; ул. Жолобова, д. 1.

Дата окончания приёма заявок – заявки на участие в конкурсе подаются до 15.00 часов 14.07.2015.

Дата и время вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе - с 15.00 часов (по местному времени) 14.07.2015.

Дата и время окончания рассмотрения заявок на конкурс - до 18.00 часов (по местному времени) 21.07.2015.

Дата и время проведения конкурса - в 10.00 часов (по местному времени) 22.07.2015.

На основании ч. 2 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Заявителем поданы заявки по всем лотам.

Лот № 1: Согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками от 14.07.2015, на участие в конкурсе заявили следующие претенденты: ЗАО «Управляющая компания «ГорСвет», ООО «Управляющая компания «Управдом», ООО «Управляющая компания «Созвездие», ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг», ООО «ЖКХ-Холдинг».

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 21.07.2015. Результаты оформлены Протоколом № 2 от 21.07.2015, согласно которому все претенденты допущены до участия в конкурсе.

Оценка и сопоставление заявок состоялась 22.07.2015. Итоги оформлены Протоколом № 3 от 22.07.2015, согласно которому ЗАО «Управляющая компания «ГорСвет» признано победителем конкурса.

Лот № 2: Согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками от 14.07.2015,

на участие в конкурсе заявили следующие претенденты: ООО «Управляющая компания «Управдом», ООО «Управляющая компания «Созвездие», ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг», ООО «ЖКХ-Холдинг».

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 21.07.2015. Результаты оформлены Протоколом № 2 от 21.07.2015, согласно которому все претенденты допущены до участия в конкурсе.

Оценка и сопоставление заявок состоялась 22.07.2015. Итоги оформлены Протоколом № 3 от 22.07.2015, согласно которому ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг» признано победителем конкурса.

Лот № 3: Согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками от 14.07.2015, на участие в конкурсе заявили следующие претенденты: ООО «Управляющая компания «Управдом», ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг», ООО «ЖКХ-Холдинг».

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 21.07.2015. Результаты оформлены Протоколом № 2 от 21.07.2015, согласно которому все претенденты допущены до участия в конкурсе.

Оценка и сопоставление заявок состоялась 22.07.2015. Итоги оформлены Протоколом № 3 от 22.07.2015, согласно которому ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг» признано победителем конкурса.

Лот № 4: Согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками от 14.07.2015, на участие в конкурсе заявили следующие претенденты: ООО «Управляющая компания «Управдом», ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг», ООО «ЖКХ-Холдинг».

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 21.07.2015. Результаты оформлены Протоколом № 2 от 21.07.2015, согласно которому все претенденты допущены до участия в конкурсе.

Оценка и сопоставление заявок состоялась 22.07.2015. Итоги оформлены Протоколом № 3 от 22.07.2015, согласно которому ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг» признано победителем конкурса.

Лот № 5: Согласно Протоколу № 1 вскрытия конвертов с заявками от 14.07.2015, на участие в конкурсе заявили следующие претенденты: ООО «Управляющая компания «Управдом», ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг», ООО «ЖКХ-Холдинг».

Рассмотрение заявок на участие в конкурсе состоялось 21.07.2015. Результаты оформлены Протоколом № 2 от 21.07.2015, согласно которому все претенденты допущены до участия в конкурсе.

Оценка и сопоставление заявок состоялась 22.07.2015. Итоги оформлены Протоколом № 3 от 22.07.2015, согласно которому ООО «Управляющая компания «ЖКХ-Холдинг» признано победителем конкурса.

Согласно п. 39 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, а так же п. 5.1 Конкурсной документации в случае, если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Вместе с тем, Решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830 признан недействующим абз. 1 п. 39 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не

реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом.

Определением Верховного Суда РФ от 13.10.2009 № КАС09-447 данное решение оставлено без изменения.

Согласно пп. 2 п. 3 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации под реализацией выбранного способа управления многоквартирным домом понимается:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме заключили договоры, предусмотренные **ст. 164** Жилищного кодекса РФ;

- собственники помещений в многоквартирном доме направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные **ст. 162** Жилищного кодекса РФ.

Кроме того, Минстрой России в своём письме от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 обращает внимание, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе провести собрание собственников в целях принятия решения об избрании способа управления многоквартирным домом или избрании иной управляющей организации и после объявления конкурса. При этом, если собственниками помещений в многоквартирном доме будет **выбран и реализован способ управления, конкурс в соответствии с п. 39 Правил № 75 не проводится**. В этом случае сведения о многоквартирном доме вносятся в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном **статьей 198** ЖК РФ.

Следовательно, при отсутствии информации о реализации выбранного способа управления многоквартирным домом, включённым в конкурсную массу, у органа местного самоуправления **отсутствовали законные основания для отказа от проведения конкурса**.

Кроме того, Комиссия обращает внимание на то, что до момента внесения соответствующих изменений в Правила проведения конкурса, органы местного самоуправления, выступающие в качестве организатора торгов, не могут излагать соответствующие нормы Конкурсной документации в иной трактовке.

Согласно пп. «а» п. 40 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить о дате проведения конкурса всех собственников помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах) путём размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также путем размещения сообщения о проведении конкурса на официальном сайте.

Между Администрацией Берёзовского ГО и ООО «Планета Технологий» 16.06.2015 заключено Соглашение на оказание услуг по размещению информации, в соответствии с которым Общество обязано уведомить всех собственников помещений в многоквартирных домах о дате проведения конкурса.

Согласно акту сдачи-приёмки оказанных услуг от 18.06.2015 ООО «Планета Технологий» сообщило о надлежащем размещении информации о проведении конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными по адресам: г. Берёзовский, ул. Театральная 36; ул. Строителей, 4а; ул. Новая, 11а; ул. Спортивная, 10, 12, 14, 16, 20, 22; ул. Энергостроителей, 4а; ул.

Театральная, 22; ул. Красных Героев, 4 к. 1, 2; ул. Заречная д. 20а; ул. Жолобова, д. 1.

Следовательно, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о несостоятельности довода заявителя жалобы в этой части.

Согласно п. 6 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Из представленной на рассмотрение жалобы информации, установлено, что многоквартирные дома, включённые в лот № 3 (г. Березовский, ул. Спортивная, 10, 12, 14, 16, 20, 22; ул. Энергостроителей, 4а; ул. Новая, 11а) и лот № 5 (г. Березовский, ул. Красных Героев, 4 к. 1, ул. Красных Героев, 4 к. 2; ул. Заречная д. 20а; ул. Жолобова, д. 1) расположены на разных земельных участках (не граничащих между собой), следовательно организатор торгов, в лице Администрации Берёзовского ГО допустил нарушение п. 6 Правил проведения конкурса.

При этом, Комиссия антимонопольного органа учитывает то, что торги по лотам № 3 и № 5 продолжались в конкурентной борьбе, в том числе с участием заявителя, следовательно, данное нарушение не привело к нарушению, ограничению, или устранению конкуренции при отборе победителя по данным лотам.

В соответствии с ч. 20 ст. 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 23, ст. 18.1 Закона о защите конкуренции, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Жалобу ООО «Управляющая компания «Управдом» признать обоснованной в части.

2. Признать организатора торгов в лице Администрации Берёзовского ГО, нарушившим п. 6 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации, что выразилось в объединении многоквартирных домов, расположенных на разных земельных участках (не граничащих между собой) в один лот (лоты № 3, № 5).

3. Предписание не выдавать.

Председатель комиссии

<.....>

Члены комиссии:

<.....>

<.....>

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.